

**PENYELESAIAN TUMPANG TINDIH HAK GUNA USAHA DAN SURAT KETERANGAN
GANTI RUGI ANTARA PT. WONOREJO PERDANA DENGAN MASYARAKAT DESA
PULUNG REJO KECAMATAN SIMANGAMBAT SUMATERA UTARA**

Oleh: Ayuna Riski Suhana Nasution

Pembimbing I : Dr. Maryati Bachtiar, SH.M.Kn

Pembimbing II : Ulfia Hasanah,SH.,M.Kn

Alamat : Jl. Letkol Hasan Basri No 52 D Sail, Pekanbaru

Email : ayunariskisuhana@gmail.com

ABSTRACT

Land has a high value seen from any perspective, including glasses of sociology, anthropology, politics, military, and economics. Land is one of the main sources of social power. So valuable is the land that humans who are social beings will defend their land in any way. That was done before culture was formed. That is, it has been like that since the days of early humans. As with animals, there is an instinct for early humans to maintain the territory we now know as "territory". They are aware that the existence of territory is a determination of survival, war is also carried out to secure it.

This type of research is sociological law research, because in the research the author immediately conducted research on the location or place under study in order to provide a complete and clear picture of the overlap between PT Wonorejo Perdana and the Pulung Rejo Community, while the population and samples were all related parties with the problems examined in this study, the data sources used, primary data, secondary data, and tertiary data, data collection techniques, in this study with interviews and literature studies. From the results of this study the problem is two main things that can be concluded. First, the causes of the overlapping of HGU and SKGR between PT. Prime Wonorejo with Pulung Rejo Village community. Second Status of land owned by the people of Pulung Rejo Village. Advice from the author, first PT Wonorejo Perdana and Pulung Rejo Community should each show a correspondence about the land problem so that there is no overlapping so that who knows who first had a letter about the land, PT Wonorejo Perdana has SKGU and the Pulung Rejo community has SKGR. Both parties should see accurate evidence in advance so that it is clear and there is no overlapping of the land because there is accurate evidence from each party. Second, the public should increase their SKGR to PPAT so that they have more legal strength that is more certain and stronger. And PT. Wonorejo Perdana, if you don't want the land to be grabbed by the community, then don't abandon the land, manage it so that it doesn't become abandoned land.

Keywords: Overlapping-HGU and SKGR Settlement

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah Karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi rakyat, bangsa dan Negara Indonesia, yang harus diusahakan, dimanfaatkan, dan di pergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah merupakan hak yang unik dan terbatas, oleh karena itu tanah sangat berharga. Siapa yang menguasai tanah tersebut, juga menguasai potensi modal yang menguntungkan. Tanah adalah sesuatu yang unik dan bersifat tetap dan hampir tidak dapat dihancurkan serta memiliki nilai pendapatan dan penghasilan.

Tanah merupakan segumpalan tanah, tambang, mineral di bawahnya, dan bangunan-bangunan yang berdiri di permukaannya. Tanah memiliki nilai yang strategis bagi kehidupan manusia.¹ Oleh karena tanah memiliki nilai yang sangat penting bagi kehidupan manusia, maka diperlukan tata kelola mengenai pemanfaatan, penggunaan, pengelolaan tanah untuk kepentingan kesejahteraan manusia. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia karena manusia sama sekali tidak bisa dipisahkan dari tanah. Manusia hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan mendayagunakan tanah.²

Dalam kamus bahasa besar Indonesia disebutkan pengertian tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali. Pengertian tanah di atur dalam Pasal 4 UUPA yang di sebut dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disingkat dengan (UUPA), dinyatakan sebagai berikut.

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri mapun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.”

Dengan demikian, yang dimaksud dalam pasal di atas adalah permukaan bumi.³ Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atas merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud yaitu persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.⁴

Kekayaan alam yang ada di Indonesia dikuasai oleh negara dan digunakan untuk kemakmuran masyarakat di Indonesia. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar (UUD) Tahun 1945 yang mengatakan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.⁵ Karena itu sudah menjadi kewajiban bagi Bangsa Indonesia untuk memanfaatkan dan mengelola kekayaan alam tersebut secara optimal demi tercapainya cita-cita bangsa Indonesia.

Untuk menjaga agar pemanfaatan kekayaan sumber daya alam yang begitu besar pemerintah melakukan pembangunan di bidang hukum. Salah satunya dengan diundangkannya peraturan perundang-undangan tentang pertanahan yang dikenal dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960.

Lahirnya Undang-Undang Dasar Pokok Agraria merupakan salah satu penyelesaian dualisme hukum tanah, sehingga hukum tanah yang ada di Indonesia bersifat nasional.⁶ Dalam memperoleh hak atas tanah, UUPA menjamin bahwa masyarakat di Indonesia dapat memperoleh hak atas tanah berdasarkan

³ Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok-Pokok Araria (1960) dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya (1996)*, Cetakan Kesepuluh, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 94.

⁴ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 3.

⁵ *Undang-undang Dasar Republik Indonesia (UUD) 1945*.

⁶ Denico Doly, “Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta yang Berhubungan dengan Tanah”, *Jurnal Ilmiah Hukum*, Negara Hukum Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteran, Vol, 2 No, 2 November 2011, hlm. 270.

¹ Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013, hlm. 1.

² *Ibid*.

pengertian di atas, tujuan pokok yang ingin dicapai dengan adanya UUPA adalah;

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan, dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat keseluruhan.

Dengan mengacu pada tujuan pokok diadakannya UUPA, jelaslah bahwa UUPA merupakan sarana yang akan dipakai untuk mewujudkan cita-cita bangsa dan negara sebagaimana yang diamanatkan oleh Pembukaan UUD 1945, yaitu memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa Indonesia. Muchsin menyatakan bahwa tujuan UUPA adalah untuk kemakmuran rakyat sesuai dengan tujuan berbangsa dan bernegara, yaitu terwujudnya kesejahteraan rakyat.⁷

Bahwa pada dasarnya ketentuan UUPA menyatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang boleh memiliki tanah, dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan di luar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963.⁸

Sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa : Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta

badan-badan hukum. Dalam Pasal 19 UUPA, untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur oleh pemerintah.⁹ UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia yang bersifat “*reht kadester*” artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah.¹⁰

Pendaftaran tanah perlu dilakukan untuk mempunyai hak kepemilikan berupa sertifikat yang menjadi bukti kepemilikan atau penguasaan atas tanah atau lahan.¹¹ Selain itu terdapat prinsip utama pendaftaran hak atas tanah yaitu untuk memfasilitasi jaminan keamanan atas kepemilikan hak atas tanah dan pemindahan haknya.¹² Atas dasar ketentuan yang termuat dalam Pasal 4 dan Pasal 19 ayat (1) di atas, adapun macam-macam penguasaan hak atas tanah yang boleh dimiliki termuat dalam Pasal 16 jo Pasal 53 UUPA, dikelompokkan menjadi tiga bidang, yaitu :

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap;
Hak atas yang bersifat tetap yaitu hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan Undang-Undang baru; macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan;
2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang
Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang yaitu hak atas yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang baru;
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara
Hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu hak atas tanah yang sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan karena mengandung sifat-sifat pemerasan sifat dan bertentangan dengan

⁹ Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm 132.

¹⁰ *ibid*.

¹¹ Yanur Arifin, *Panduan Lengkap Mengurus Dokumen Properti (Tanah dan Rumah)*, Diva Proses, Yogyakarta, 2013, hlm 44.

¹² Andrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm 58.

⁷ Muchsin, “Mengenang 51 Tahun Undang-Undang Pokok Agraria: Eksistensi, Regulasi, dan Konflik Agraria”, *Jurnal Varian Peradilan Mahkamah Agung Jakarta*, November 2011, hlm 5.

⁸ Kartini Muljadi Gunawan Widjaja, *Hak-Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2004, hlm 31.

jiwa UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak gadai (gadai tanah), Hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

Sesuai dengan macam-macam hak atas tanah yang termuat dalam Pasal 16 jo Pasal 53 UUPA, negara telah memberikan hak atas tanah atau pengelolaan kepada pemegang hak untuk diusahakan, dipergunakan, dan dimanfaatkan serta dipelihara dengan baik selain untuk mensejahterahkan bagi pemegang haknya juga ditujukan untuk kesejahteraan masyarakat, bangsa dan Negara.¹³ Dalam penguasaan tanah baik sejengkal maupun sampai berhektar-hektar sepanjang diusahakan, digunakan dan dimanfaatkan secara baik hingga memberikan nilai tambah bagi tanah-tanah tersebut dan berfungsi sosial, hal tersebut sangatlah baik karena sesuai dengan yang diharapkan dalam UUPA.¹⁴

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam bentuk karya tulis skripsi yang berjudul ” **Penyelesaian Tumpang Tindih Hak Guna Usaha dan Surat Keterangan Ganti Rugi antara PT Wonorejo Perdana Dengan Masyarakat Desa Pulung Rejo Kecamatan Simangambat Sumatera Utara**”.

B. Rumusan Masalah

1. Apakah faktor penyebab terjadinya tumpang tindih HGU dan SKGR antara PT. Wonorejo Perdana dengan masyarakat Desa Pulung Rejo?
2. Bagaimana status penguasaan tanah yang dimiliki oleh masyarakat Desa Pulung Rejo?

C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui penyebab terjadinya tumpang tindih HGU dan SKGR antara PT. Wonorejo Perdana dengan Masyarakat Desa Pulung Rejo.
- b. Untuk mengetahui bagaimana status tanah yang dimiliki antara PT.

Wonorejo Perdana dengan Masyarakat Desa Pulung Rejo

2. Kegunaan Penelitian

- a. Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum Universitas Riau.
- b. Untuk menambah wawasan dan pengetahuan ilmu yang telah penulis peroleh selama studi di Fakultas Hukum Universitas Riau.
- c. Dengan penelitian ini, diharapkan dapat memberikan pencerahan dan menemukan solusi terhadap penyelesaian sengketa tanah antara PT. Wonorejo Perdana dengan masyarakat Pulung Rejo.
- d. Sebagai sumbangan pemikiran dan alat mendorong bagi rekan-rekan mahasiswa untuk melanjutkan penelitian selanjutnya.

D. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Hukum adalah asas-asas kebenaran dan keadilan yang bersifat kodrati dan berlaku universal. Pengertian teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Roscoe Pound dikatakan bahwa kepastian hukum memungkinkan adanya *Predictability*. Dengan demikian kepastian hukum mengandung dua pengertian hukum yaitu:

- a. Adanya aturan umum yang bersifat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.
- b. Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dilakukan oleh negara terhadap individu.

Menurut Meyers bahwa hukum yaitu keseluruhan norma-norma atau kaidah dan penilaian yang berhubungan dengan perbuatan manusia sebagai anggota masyarakat dan harus diperhatikan oleh penguasa dalam melaksanakan tugasnya.¹⁵ Norma-norma adalah produk aksi manusia yang *deliberative*, undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum

¹³ Penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penerbitan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

¹⁴ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta 2002, hlm 89.

¹⁵ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, PT Renika Cipta, Jakarta, 1998, hlm 12.

menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam masyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam bermasyarakat dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan dan pelaksanaan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim untuk kasus yang serupa yang telah di putuskan.¹⁶

Kepastian hukum yang sangat dibutuhkan dalam masyarakat demi tegaknya ketertiban dan keadilan. Ketidakpastian hukum akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, dan setiap masyarakat akan berbuat sesuka hati dan main hakim sendiri. Keberadaan ini menjadikan kehidupan masyarakat berada dalam suasana kekacauan sosial.¹⁷ Kepastian hukum merupakan dimana keadaan perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi terkait berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum.

Salah satunya tujuan pentingnya penyelesaian suatu sengketa adalah untuk memperoleh jaminan adanya kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat dalam suatu persengketaan. Salah satunya sengketa tanah masyarakat PT. Wonorejo Perdana dengan Masyarakat Desa Pulung Rejo. Di mana masyarakat meminta kepastian hukum dan keadilan, untuk mencapainya ketertiban dan kedamaian dibutuhkannya kepastian hukum dalam sengketa tanah masyarakat agar tanah masyarakat yang diambil dapat dikembalikan kepada Masyarakat Desa Pulung Rejo.

2. Hak Penguasaan Atas Tanah

Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian kewenangan, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya

untuk berbuat sesuatu mengenai hak tanah yang diiliki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.¹⁸

Salah satu hak penguasaan atas tanah adalah hak menguasai Negara atas tanah. Hak menguasai atas tanah diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan luar angkasa.

Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu:¹⁹

- a. Hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara, macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara, Hak Pakai atas Tanah Negara.
- b. Hak atas tanah bersifat sekunder, yaitu hak atas tanah yang berasal dari pihak lain, macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Hak ini termasuk salah satu hak-hak perseorangan atas tanah. Hak-hak

¹⁶ Peter Mahyd Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm 158

¹⁷ M, Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHPP*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm 76.

¹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm 24.

¹⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta, 2012, hlm 80.

perseorang atas tanah adalah hak memberi wewenang kepada pemegang haknya (Perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu. Dasar hukumnya yaitu Pasal ayat (1) UUPA dan lebih jelas oleh Pasal 16 ayat (1) UUPA dan Pasal 53 UUPA. Berbagai macam hak atas tanah yaitu:

- a. Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. hak milik dapat diwariskan kepada ahli warisnya. Hak milik sebagai hak yang terkuat berarti hak tersebut tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan apapun.²⁰
- b. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dengan perjanjian dengan pemilik tanahnya, atau perjanjian pengelolaan tanah, segala asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.²¹
- c. Hak Guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan dengan jangka waktu 35 tahun dan dapat di perpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Sesudah jangka waktu dan perpanjangannya berakhir ke pemegang hak dapat diberikan pemberian Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama. Diberikan paling sedikit luanya 5 ha, jika lebih dari 25 ha harus dikelola dengan investasi

modal yang layak dengan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman. Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain. Hak Guna Usaha setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat. Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.²²

- d. Hak Sewa adalah seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak, mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.²³
- e. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah dan pewarisan.²⁴
- f. Hapusnya Hak Atas Tanah: 1) jangka waktu yang berakhir, 2) dibatalkan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat yang tidak terpenuhi, 3) dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, 4) dicabut untuk kepentingan umum, 5) ditelantarkan, 6) tanahnya musnah, 7) beralih kewarga Negara Asing (khusus hak milik) atau badan hukum yang lain khusus (HGU dan HGB).

Berdasarkan pengertian di atas masyarakat Pulung Rejo telah memiliki bukti surat keterangan tanah dari Kepala Desa, seperti

²⁰ Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Cet. 4, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm 60-61.

²¹ Undang-Undang Dasar Pokok Agraria (UUPA).

²² A.P Parlinudungan, *Konversi Hak-Hak atas Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1990, hlm. 173.

²³ *ibid.* hlm 129.

²⁴ *ibid.*

tercantum dalam Pasal 20 UUPA, hak milik atas tanah adalah turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik atas tanah memberikan kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan dengan jangka waktu yang tidak terbatas. Hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemilikannya masih hidup. Seperti permasalahan antara PT. Wonorejo Perdana dengan masyarakat Pulung Rejo dimana masyarakat memiliki kekuatan hukum atas tanah yang mereka miliki.

E. Kerangka Konseptual

Agar menghindari dan menimbulkan salah penafsiran dalam memahami judul penelitian ini, maka dengan ini penulis merumuskan batasan-batasan terhadap istilah yang digunakan dalam judul penelitian sebagai berikut:

1. Penyelesaian adalah perbuatan, hal, cara usaha, dan sebagainya menyelesaikan dalam berbagai arti seperti pemberesan, pemecahan dan sebagainya.²⁵
2. Sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain. Pihak yang merasa dirugikan menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua dan apabila pihak kedua tidak menanggapi dan memuaskan pihak pertama, serta menunjukkan perbedaan pendapat maka terjadilah yang dinamakan dengan sengketa.²⁶
3. Perkebunan adalah segala kegiatan yang mengusahakan tanaman tertentu pada tanah dan/atau media tumbuhan lainnya dalam ekosistem yang sesuai, mengolah, dan memasarkan barang dan jasa hasil tanaman tersebut. Dengan bantuan ilmu pengetahuan dan teknologi, permodalan serta manajemen untuk mewujudkan kesejahteraan bagi pelaku usaha perkebunan masyarakat.²⁷
4. Tanah adalah bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Suatu wilayah

yang mampu menghidupi kelompok manusia, bisa berupa hutan, sungai-sungai, gunung, sumber mineral, perkebunan dan pertanian.²⁸

5. PT (Perseroan Terbatas) adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham, dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang serta peraturan pelaksanaannya.²⁹
6. Masyarakat adalah sekelompok orang yang membentuk sebuah sistem tertutup atau terbuka, di mana sebagian besar interaksi adalah antara individu-individu yang berada dalam kelompok tersebut.³⁰

F. Metode Penelitian

a. Jenis dan Sifat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian, jenis penelitian yang digunakan yaitu yuridis sosiologis. Yuridis sosiologis adalah pendekatan dengan cara melihat dari segi peraturan perundang-undangan dan kenyataan yang terjadi di lapangan. Dengan rumusan permasalahan yang diutarakan oleh penulis, maka sifat penelitian ini deskriptif analitis karena menggambarkan permasalahan hukum dalam penyelesaian sengketa tanah antara masyarakat Desa Pulung Rejo dan PT. Wonorejo Perdana di Kecamatan Simangambat Sumatera Utara.

b. Lokasi Penelitian

Penetapan lokasi penelitian dimaksudkan untuk membatasi daerah dari variabel-variabel yang diteliti. Lokasi penelitian ini dilakukan di Kecamatan Simangambat, Provinsi Sumatera Utara.

²⁵ Muhammad Ali, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modern*, Pustaka Amani, Jakarta, 2000, hlm 361.

²⁶ Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di pengadilan*, Jakarta, Rajawali Pers, 2012, hlm 13.

²⁷ [http://www. Defenisi dan Istilah Tanah](http://www.Defenisi dan Istilah Tanah), diakses, tanggal, 8 Maret 2019.

²⁸ H.M, Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm 9.

²⁹ <http://www.ensikloblogia.com/2018/01/pengertian-pt-terbuka-pt-tertutup-dan.html>, diakses pada tanggal 12 maret 2019.

³⁰ <http://id.m.wikipedia.org/wiki/Masyarakat>, diakses, tanggal, 6 februari 2019.

c. Populasi Dan Sampel

Populasi adalah sekumpulan objek yang hendak di teliti.³¹ Populasi dalam penelitian ini terdiri dari keseluruhan beberapa jenis yaitu pihak perusahaan PT. Wonorejo Perdana yaitu Humas PT. Wonorejo Perdana, masyarakat Desa Pulung Rejo yaitu Kepala Desa, sedangkan sampel adalah bagian dari populasi yang akan dijadikan sebagai objek penelitian.

Tabel 1.1
Populasi Dan Sampel

No	Jenis Populasi	Populasi	Sampel	Presentase %
1	HUMAS PT, Wonorejo Perdana	1	1	100%
2	Camat Simangambat	1	1	100%
3	Kepala Desa Pulung Rejo	1	1	100%
4	Pemilik Tanah	5	5	100%
Jumlah		8	6	—

Sumber Data: Data Olahan Tahun 2019

C. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian dapat dikelompokkan sebagai berikut:

a. **Data Primer** yaitu data yang dikumpulkan sendiri oleh peneliti secara langsung.³² Dalam penelitian ini data primer penulis peroleh secara langsung dari para pelaku yang terlibat penyelesaian sengketa tanah di Desa Pulung Rejo.

b. **Data Sekunder** data yang akan digunakan untuk menjelaskan mengenai aspek hukum penyelesaian sengketa tanah yang meliputi bahan hukum primer berupa peraturan perundang-

undangan. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria, bahan hukum sekunder berupa buku, hasil penelitian, majalah dan jurnal.

c. **Data Tersier** data yang mendukung data primer dan data sekunder berupa kamus, seperti kamus bahasa indonesia, kamus bahasa inggris, ensiklopedia, terminologi hukum serta bahan diluar hukum juga akan digunakan untuk memperbanyak dan memperjelas hasil penelitian.

E. Teknik Pengumpulan Data

Data dalam penelitian yang akan di analisis dalam kajian ini sebagai berikut:

a. Observasi, yaitu metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara pengamatan langsung terhadap objek penelitian.

b. Wawancara, yaitu suatu alat pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh informasi langsung dari sumbernya.³³ Dalam penelitian ini penulis melakukan tanya jawab secara langsung kepada pihak-pihak terkait seperti pihak PT. Wonorejo Perdana, Masyarakat Pulung Rejo, dan Kepala Desa. Sebagai sumber informasi untuk memperoleh data mengenai faktor penyebab, proses penyelesaian sengketa tanah antara Masyarakat Pulung Rejo dengan PT. Wonorejo Perdana.

c. Studi Kepustakaan, merupakan alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis.³⁴ Dalam penelitian ini studi dokumen dilakukan dengan mengumpulkan, mempelajari serta mengkaji bahan-bahan hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan masalah penelitian.

G. Analisis Data

Data yang telah diperoleh di lapangan baik data primer maupun data sekunder dikumpulkan dan diolah dalam bentuk tabel yang merupakan data kualitatif. Data kualitatif merupakan tata cara penelitian yang

³¹ Fakultas Hukum Universitas Riau, Pedoman Penulisan Skripsi, Pekanbaru, 2012, hlm 14.

³² Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm 11.

³³ Riduwan, *Skala Pengukuran Variabel-Variabel Penelitian*, Alfabeta, Bandung, 2009, hlm. 29.

³⁴ Burhan Ashshofa, *Op.cit*, hlm 104.

menghasilkan data deskriptif yaitu data yang dikatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan perilaku nyata yang diteliti dan di pelajari sebagai sesuatu yang utuh.³⁵

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penyebab Timbulnya Tumpang Tindih Hak Guna Usaha (HGU) dan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) antara PT. Wonorejo Perdana dengan Masyarakat Desa Pulung Rejo

1. Faktor Timbulnya Sengketa

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dengan peraturan perundangan lainnya, serta mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama, demikian dinyatakan dalam Pasal 5 UUPA. Berdasarkan kajian atas keragaman arti tanah terkantar menurut Hukum Adat maka dapat di ambil kesimpulan bahwa yang dimaksud tanah telantar adalah tanah yang pernah dibuka, dikerjakan oleh pemilik atau penggarapannya sampai 1 kali atau 2 kali panen, kemudian ditinggalkan oleh pemiliknya dalam waktu tertentu sampai menjadi hutan kembali. Secara yuridis tanah ini kembali pada hak ulayatnya. Berdasarkan defenisi al-mawat, tanah yang digolongkan tanah terlantar menurut Hukum Islam adalah:

- a. Tanah yang tidak di miliki oleh seseorang atau tanah yang tidak terdapat hak milik atasnya, baik hak milik orag islam maupun hak milik non muslim;
- b. Tanah yang tidak digarap. Lahan yang tidak digarap dapat dibuktikan dengan tanda-tanda lahan tersebut seperti pemagaran, bekas penggarapan dan tanda-tanda lainnya yang biasa dipakai oleh masyarakat setempat;
- c. Tanah yang berada jauh dari luar perkampungan.

Dengan kata lain menurut hukum islam semua tanah yang tidak dimiliki oleh seseorang baik orang islam maupun non muslim dan tidak dimanfaatkan oleh sebab apapun juga maka dapat digolongkan sebagai tanah yang terlantar. Dinyatakan dala Pasal 6 UUPA bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hal ini bermakna bahwa penggunaan tanah harus disesuaikan degan keadaannya dan sifat haknya sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan negara.³⁶ Dalam Pasal 15 UUPA menyatakan bahwa:

“Memlihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mecegah rusaknya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itt, dengan memperhatikan pihak enomis lemah”.

Selanjutnya ketentuan mengenai tanah terlantar dalam Pasal 27, 34 dan 40 UUPA dengan redaksi yang sama dinyatakan bahwa Hak Milik, HGU dan HGB dapat hapus karena ditelantarkan. Dengan begitu hapusnya hak-hak tersebut karena hukum yaitu tidak dipenuhinya suatu kewajiban atau dilanggarnya suatu larangan. Penelantaran tanah ini maka tampak adanya kesengajaan dari pemegang hak/subyek hak tidak menggunakan sesuai dengan tujuan dan sifat daripada haknya.

Pasal 1 ayat (5) Peraturan Pemerintah No 36 Tahun 1998 tentang Penerbitan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar dinyatakan bahwa tanah terlantar adalah tanah yang ditelantarkan oleh pemegang hak atas tanah, pemegang hak pengelolaan atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah, tetapi belum memperoleh hak atas tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan ini juga telah ditentukan dalam UUPA Pasal 27, 34 dan 40 UUPA yaitu bahwa Hak Milik, HGU, HGB dapat dinyatakan sebagai

³⁵ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UII Pers, Jakarta, 1986, hlm 32.

³⁶ Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Jakarta, Rjawali Pers, 2008, hlm 70.

tanah terlantar dan jatuh menjadi tanah negara apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik.

Menurut ketentuan PP No 36 Tahun 1998 kriteria tanah dengan status Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak pakai dan Hak Pengelolaan adalah:

1. Apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifatnya;
2. Apabila tanah tersebut tidak dipergunakan sesuai dengan tujuan pemberian haknya;
3. Tanah tersebut tidak dipelihara dengan baik;
4. Khusus untuk tanah pengelolaan, apabila kewenangan hak menguasai dari Negara atas tanah tersebut tidak dilaksanakan oleh pemegang hak pengelolaan sesuai tujuan pemberian pelimpahan kewenangan tersebut.

Konflik dan kekerasan antara kelompok masyarakat bukanlah suatu perkara baru dalam sejarah manusia. Konflik dan kekerasan telah menjadi fenomena tersendiri dalam sejarah hubungan kuasa antara kelompok masyarakat dengan kelompok lainnya, antara masyarakat awam dengan pihak kerajaan, antara pemilik modal yang menguasai sumber ekonomi dengan masyarakat terpinggir. Kasus konflik dan kekerasan antara masyarakat dengan industri perkebunan, bukan saja telah menyebabkan kerugian materi, bahkan juga puluhan nyawa manusia pun turut berkorban, dan puluhan masyarakat kehilangan harta pencariannya karena kekerasan konflik tersebut.

Konflik yang terjadi di Provinsi Sumatera Utara pada umumnya dipicu oleh ketidakjelasan administrasi pertanahan terutama berkaitan dengan kepemilikan Hak Guna Usaha (HGU), perusahaan perkebunan dan Hak Pengelolaan Hutan (HPH), Perusahaan Hutan Tanaman Industri (HTI) selain itu dilapangan ditemukan hal administrasi

sesuai dengan fisik lahan yang dikuasai atau dimiliki oleh perusahaan. Salah satu konflik pertanahan yang terjadi di Sumatera Utara adalah permasalahan konflik pertanahan antara PT. Wonorejo Perdana dengan masyarakat Pulung Rejo.

Sengketa kepemilikan tanah antara PT. Wonorejo Perdana dengan Masyarakat Pulung Rejo yaitu tumpang tindih kepemilikan tanah milik masyarakat dengan HGU PT. Wonorejo Perdana, dimana pihak PT, Wonorejo Perdana merasa dirugikan karena tanah milik mereka diusahakan oleh masyarakat Pulung Rejo merupakan perkara yang dibahas selanjutnya.

Penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat antara masyarakat Pulung Rejo dengan PT. Wonorejo Perdana adalah karena pemilik sertifikat tidak memelihara atau menjaga tanahnya sehingga ada pihak lain yang menduduki/menggarapnya dan selang beberapa lama memohon tanah tersebut disertifikatkan atas namanya dan biasanya juga dilengkapi surat-surat dari aparat desa dan surat-surat pembayaran pajak sehingga Badan Pertanahan Nasional tidak mengetahui bahwa bidang tanah tersebut sudah bersertifikat. Sehingga menimbulkan apa yang dikenal dengan sertifikat ganda.

Keberadaan sertifikat ganda yang sampai saat ini masih menjadi permasalahan dan belum dapat diselesaikan dikarenakan adanya beberapa faktor. Faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda berdasarkan wawancara dengan Bapak Zaenuddin Manurung yaitu:³⁷

- 1) Sertifikat ganda dapat terjadi karena beberapa kekeliruan teknis sebagai berikut:
 - a. Pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas –batas tanah yang salah. Banyaknya pihak-pihak yang sengaja memberi data palsu akan batas-batas tanah sehingga banyak menimbulkan tumpang tindih atas tanah.

³⁷ Wawancara dengan Bapak Zaenuddin Manurung, Sebagai Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan, Di Kantor Pertanahan Kab, Tapanuli Selatan. Pada Tanggal 29 Agustus 2019.

- b. Adanya surat bukti atau pengakuan hak dibelakang hari terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi. Banyaknya calo-calo tanah yang menerbitkan tanah tidak sesuai dengan peraturan Undang-Undang yang berlaku.
- c. Untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya, sehingga banyak menimbulkan konflik sengketa pada kemudian hari karena belum tersedianya peta pendaftaran tanah.

Kasus penerbitan lebih dari satu sertifikat atas sebidang tanah dapat pula terjadi atas tanah warisan. Latar belakang kasus tersebut adalah sengketa harta warisan yaitu oleh pemilik sebelum meninggalnya telah dijual kepada pihak lain tanpa diketahui oleh anak-anaknya dan telah diterbitkan sertifikat atas nama pembeli, dan kemudian para ahli warisnya mensertifikatkan tanah yang sama, sehingga mengakibatkan terjadi sertifikat ganda, karena sertifikat terdahulu ternyata belum dipetakan.³⁸

Upaya untuk mencegah timbulnya sertipikat ganda yaitu melalui program Pengadaan Peta Pendaftaran Tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Namun demikian dalam melaksanakan pengadaan peta pendaftaran tanah ini memerlukan dana serta waktu, sehingga pengadaannya dilakukan secara bertahap melalui pendekatan pengukuran desa demi desa, sebagaimana tercantum di dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pnedaftaran Tanah.

Untuk mengurangi adanya konflik sengketa pertanahan, berdasarkan wawancara penulis dengan Bapak Zenuddin Manurug, menyarankan untuk adanya ketelitian sebelum membeli sepetak tanah, dan masyarakat yang masih kurang mengetahui dan memahami undang-undang dan peraturan pelaksanaan tentang pertanahan khususnya mengenai prosedur pembuatan sertifikat tanah untuk lebih di perhatikan, terutama untuk Kepala

Desa yang memberikan surat keterangan tanah terlebih dulu untuk masyarakat.

Beberapa penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat tanah di kalangan desa terpencil yang berdasarkan wawancara dengan bapak Eko Kusworo selaku kepala dusun di Pulung Rejo yaitu;³⁹

- 1) Kurang berfungsinya aparat pengawas sehingga memberikan peluang kepada aparat bawahannya untuk bertindak menyeleweng dalam arti tidak melaksanakan tugas dan tanggungjawab sesuai sumpah jabatannya.
- 2) Ketidak-telitian pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah yaitu dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertifikat tidak diteliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) karena Kantor Pertanahan selaku Instansi Pemerintah dalam membuat dan menerbitkan sertifikat tanah sangat tergantung pada data yang diterbitkan oleh instansi pemerintah lainnya seperti pemerintahan daerah/desa dan kantor pelayanan pajak sehingga dibutuhkannya ketelitian dari kepala Desa sebelum memberikan Surat Keterangan Tanah(SKT) pada masyarakat.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Bapak Zaenuddin Manurung selaku BPN Kantah Tapanuli Selatan, akar konflik perkebunan merupakan faktor mendasar yang menyebabkan timbulnya konflik perkebunan. Faktor-faktor tersebut diantaranya yaitu: faktor hubungan, faktor kepentingan, faktor data. Sengketa perkebunan antara masyarakat Pulung Rejo dengan PT. Wonorejo Perdana ini terdapat konflik dan faktor yang melatarbelakangi, Faktor-faktor tersebut yaitu:⁴⁰

³⁹ Wawancara dengan bapak Eko Kusworo sebagai Kepala Dusun pulung Rejo, Tanggal 17 Agustus 2019.

⁴⁰ Wawancara dengan Bapak Zaenuddin Manurung Sebagai Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertahan, Di Kantor Pertanahan Kab, Tapanuli Selatan Pada Tanggal 29 Agustus 2019.

³⁸ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlaakunya UUPA UU No. 5 Tahun 1960*, Bandung, Alumni Op.Cit. hlm 131.

1. Faktor Kepentingan dan Kebutuhan

Faktor kepentingan merupakan adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substansif. Kepentingan substansif merupakan kepentingan yang berkaitan dengan hak atas sumber daya agraria termaksud tanah/lahan. Kepentingan substansif dalam sengketa antara PT. WRP dengan masyarakat Pulung Rejo dilihat dari penggunaan tanah dan tumpang tindih lahan yang dilakukan oleh pihak perusahaan. Areal kebun sawit milik PT. WRP tumpang tindih dengan areal yang diklaim oleh masyarakat Pulung Rejo, yang diambil alih oleh PT. WRP tanpa persetujuan.

2. Faktor Data/Informasi

Faktor yang disebabkan karena data atau informasi yang tidak lengkap, informasi yang keliru, pendapat yang berbeda-beda, dan perbedaan prosedur penilaian. Faktor data atau informasi juga merupakan faktor yang melatarbelakangi sengketa antara PT. Wonorejo Perdana dengan masyarakat Pulung Rejo.

Faktor ini merupakan situasi yang makin memperkeruh sengketa antara kedua belah pihak. Dimana minimnya data mengenai tanah-tanah yang diinventarisir oleh pemerintah, penegakan hukum yang lemah oleh pemerintah terhadap praktek pelanggaran aturan oleh para pihak yang terlibat dalam usaha perkebunan.

Penyebab timbulnya tumpang tindih HGU dan SKGR antara PT. Wonorejo Perdana dengan masyarakat Pulung Rejo yaitu pihak PT mengklaim bahwasanya tanah yang di tempati oleh pihak masyarakat merupakan bagian dari HGU pihak PT dengan luas 1.200 ha. Penyebab terjadinya konflik PT. Wonorejo Perdana dengan masyarakat Pulung Rejo karena datangnya pihak PT. Wonorejo Perdana ke lahan masyarakat Pulung Rejo secara diam-diam melakukan penggarapan lahan masyarakat tanpa sepengetahuan atau seijin oleh masyarakat. PT. Wonorejo Perdana yang menggarap lahan masyarakat Pulung Rejo

tanpa adanya perjanjian dan ganti rugi terhadap masyarakat Pulung Rejo.⁴¹

B. Status Hak Penguasaan Tanah Masyarakat Pulung Rejo

Tanah diberikan kepada dan diberikan oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA untuk digunakan atau dimanfaatkan, dimana hak tersebut disebut Hak atas Tanah. Hak atas Tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Semua hak atas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa yang merupakan hak bersama.

Menurut Sudikno Mertokusumo, wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua, yaitu:

a. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

b. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya pada tanah Hak Milik dapat digunakan untuk mendirikan bangunan atau pertanian, wewenang pada hak guna bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan memiliki bangunan diatas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada hak guna usaha menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, perternakan dan perkebunan.

Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian kewenangan, kewajiban, dan atau larangan

⁴¹ Wawancara dengan bapak Suryanto sebagai Pemilik lahan di Pulung Rejo pada tanggal 17 Juli 2019.

bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai hak tanah yang di miliki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.⁴²

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penerbitan dan Pendayagunaan Tanah Telantar, yang berbunyi sebagai berikut:

“Obyek penerbitan tanah telantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh negara berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atas dasar penguasaannya”.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Bapak Edi Kosworo Warga Pulung Rejo tanah yang mereka kelola tersebut sudah memiliki SKGR artinya tanah mereka sudah mempunyai kekuatan hukum yang tidak bisa diganggu gugat oleh siapapun termasuk pihak PT. Wonorejo Perdana karena tanah mereka dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atas dasar penguasaannya.⁴³ Dan mereka membeli tanah tersebut dari masyarakat adat yang sudah menawarkan kepada masyarakat transmigrasi. Yang mana pada transaksi jual beli tanah, adanya saksi-saksi, para hatobangon dan kepala desa sebagai pengesahan surat ganti rugi tersebut.⁴⁴

Berdasarkan pengertian diatas masyarakat Pulung Rejo telah memiliki bukti surat keterangan tanah dari Kepala Desa, seperti tercantum dalam Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria, hak milik atas tanah adalah turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik

atas tanah memberikan kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan dengan jangka waktu yang tidak terbatas. Hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknnya masih hidup. Seperti permasalahan antara PT. Wonorejo Perdana dengan masyarakat Pulung Rejo dimana masyarakat memiliki kekuatan hukum atas tanah yang mereka miliki.

Kewenangan lurah/kepala desa juga diatur di dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf b angka 1) dan angka 2), disebutkan bahwa. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

- 1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
- 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan;

Berdasarkan bunyi Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2) dapat dipahami bahwa Kepala Desa/lurah berwenang untuk membuat surat keterangan yang menguatkan sebagai bukti hak dengan yang bersangkutan yang menguasai bidang Tanah tersebut. Untuk daerah-daerah Kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kantor Pertanahan, surat Keterangan Kepala Kantor Pendaftaran tanah dapat dikuatkan dengan surat pernyataan Kepala Desa.

Berdasarkan bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh masyarakat yang berupa surat keterangan tanah/surat keterangan penguasaan tanah yang diterbitkan oleh Lurah/Kepala Desa yang disahkan oleh Kecamatan setempat berdasarkan Pasal 7 ayat (2), dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak

⁴² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm 24.

⁴³ Wawancara Dengan Bapak Edi Kosworo, Pemilik lahan Desa Pulung Rejo, Pada Tanggal 28 Juni 2019.

⁴⁴ Wawancara dengan bapak Edi Kusworo, Pemilik Lahan desa Pulung Rejo, pada Tanggal 28 Juni 2019.

atas tanah,⁴⁵ oleh karena itu apabila terjadi kesalahan atau adanya cacat hukum dalam penerbitan alas hak tersebut akan berakibat batal atau tidak sahnya sertipikat yang diterbitkan karena kesalahan prosedur penerbitan sertipikat.

Berdasarkan bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh masyarakat yang berupa surat keterangan tanah/surat keterangan penguasaan tanah yang diterbitkan oleh Lurah/Kepala Desa yang disahkan oleh Kecamatan setempat berdasarkan Pasal 7 ayat (2), dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah, oleh karena itu apabila terjadi kesalahan atau adanya cacat hukum dalam penerbitan alas hak tersebut akan berakibat batal atau tidak sahnya sertipikat yang diterbitkan karena kesalahan prosedur penerbitan sertipikat

Berdasarkan uraian di atas maka dapat diketahui bahwa walaupun Surat Keterangan Penguasaan tanah merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik, namun karena Surat keterangan tanah tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan, maka Surat keterangan penguasaan tanah tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Faktor penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat tanah antara PT. Wonorejo Perdana Dengan masyarakat Pulung Rejo itu terjadi karena adanya sengketa kepemilikan tanah. Baik itu pihak PT. Wonorejo Perdana maupun Masyarakat Pulung Rejo. Dimana PT. Wonorejo

Perdana menelantarkan tanahnya selama beberapa tahun sejak tahun 1988 hingga tahun 2014. Pada tahun 1995 tanah tersebut dikelola oleh masyarakat dengan membuka lahan dari hutan dan memiliki Surat Keterangan Tanah dari Kepala Desa. PT. Wonorejo Perdana mengatakan bahwa tanah yang dijadikan sebagai lahan sawit dan tempat tinggal masyarakat merupakan diatas lahan pihak PT. Wonorejo Perdana yaitu Hak Guna Usaha PT. Wonorejo Perdana.

2. Status hak penguasaan tanah masyarakat Pulung Rejo adalah hak perseorangan yang memberi wewenang kepada pemegang haknya. Dimana Masyarakat Pulung Rejo memiliki Surat Keterangan tanah yang diberi oleh Kepala Desa dimana kekuatan hukum Surat Keterangan Tanah Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah berkekuatan hukum yang sah sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah.

B. Saran

1. Seharusnya pihak PT. Wonorejo Perdana hendaknya memanfaatkan tanah yang dimiliki sebagaimana dasar dari pengajuan hak atas tanah bukan menelantarkan tanah tersebut. Jika pemegang hak tidak mampu memanfaatkan tanah yang dimiliki hendaknya memberikan kuasa kepada pihak lain agar tidak terjadinya persengketaan terhadap tanah yang diperebutkan.
2. Seharusnya masyarakat ketika hendak membeli tanah sebaiknya lebih hati-hati dan teliti, mencari tahu terlebih dahulu siapa pemegang hak atas tanah tersebut. Setelah transaksi jual beli tanah sebaiknya mengetahui bukti-bukti atau surat-surat dari tanah yang hendak dibeli agar tidak menimbulkan sengketa di suatu saat. Dan memperkuat bukti-bukti dasar tanah dengan meningkatkannya ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terdekat agar lebih memiliki kepastian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

⁴⁵ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

- Amriani Nurnaningsih, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di pengadilan*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Ali Zainuddin, 2015, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Arba H.M, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ashshofa Burhan, 1998, *Metode Penelitian Hukum*, PT Renika Cipta, Jakarta.
- Arifin Yanur, 2013, *Panduan Lengkap Mengurus Dokumen Properti (Tanah dan Rumah)*, Diva Proses, Yogyakarta.
- Gautama Sudargo, 1996, *Tafsiran Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (1960) dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya (1996)*, Cetakan Kesepuluh, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Harsono Boedi, 2002, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta.
- _____, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Ismaya Samun, 2013, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Marzuki Mahyd Peter, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Ruchiyat Eddy, 1960. *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA UU No. 5 Tahun 1960*, Bandung,
- Supriadi, 2016, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- Sutedi Andrian, 2013, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- _____, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 4, Sinar Grafika, Jakarta.
- _____, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soekanto Soejono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UII Pers, Jakarta.
- Widjaja Gunawan dan Muljadi Kartini, 2004, *Hak-Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- B. Jurnal**
- Doly, Denico, 2011, “Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta yang Berhubungan dengan Tanah”, *Jurnal Ilmiah Hukum*, Negara Hukum Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteran, Vol, 2 No, 2 November 2011.
- Muchsin, 2011, “Mengenang 51 Tahun Undang-Undang Pokok Agraria: Eksistensi, Regulasi, dan Konflik Agraria”, *Jurnal Varian Peradilan Makamah Agung Jakarta*, November 2011.
- C. Pengaturan Perundang-Undangan**
- Undang-undang Dasar Republik Indonesia (UUD) 1945.
- Undang-Undang Dasar Pokok Agraria (UUPA).
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penerbitan dan Pendaayagunaan Tanah Terlantar.
- D. Website**
- [http://www. Defenisi dan Istilah Tanah](http://www.Defenisi dan Istilah Tanah), diakses, tanggal, 8 Maret 2019.
- <http://www.ensikloblogia.com/2018/01/pengertian-pt-terbuka-pt-tertutup-dan.html>.diakses pada tanggal 12 maret 2019.
- <http://id.m.wikipedia.org/wiki/Masyarakat>, diakses, tanggal, 6 februari 2019.